

國立臺南大學國有房地租賃合約書

文件編號：05

承租人：

負責人：

訂定租賃合約如下：

出租機關：國立臺南大學 校長：

- 一、法令依據：國有財產法第28條但書，在不違背原定用途下，提供出租。
- 二、用途：國立臺南大學圖書文具部場地租賃使用
- 三、租賃房地標示

中西 南 房屋	市	區	街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	臺南	中西	樹林	2			33	1714	學生活動 中心 1樓	204.0 M ²	如附件 1 租賃位置所 示
土地			郡王 祠段				地號 1524		租用面積 (平方公尺) 204.0 M ²		

- 四、本租約為定期租賃契約，其期間自民國113年2月1日起至民國118年1月31日止。租期屆滿時，租賃關係即行終止，出租機關不另通知。
- 五、租金5年總計新台幣？元整；每年新台幣？元整(年租金不得低於新台幣16萬元整)(不含水電費)，第1年租金，依簽約用印完成後7日內一次繳清；第2~5年租金於當年度12月15日前繳清下一年度租金。
前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經出租機關評估須重新調整時，承租人同意照調整之租金調整，並協商合意月份起按調整後之租金繳付。
- 六、承租人於訂約時，應繳納履約保證金新台幣？元(投標總價10%)予出租機關(不足數另外補繳，期滿若無其他違約情事，無息全數退還)。

- 七、租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- 八、承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：
- (一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
 - (二)逾期繳納在一個月以上者，每逾一個月，照欠額加收百分之五。
- 九、因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：
- (一)租賃房地之房屋稅及土地稅，由出租機關負擔。
 - (二)工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。
- 十、本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費，依本校提供分電錶計算；另電話費、環境清潔費及廢棄物處理費及其他一切必要費用，由承租人自行負擔。
- 十一、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於 30 日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
- (一)堆置廢棄物
 - (二)其他違反租賃物之效能之使用
- 十二、承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。
- 十三、承租人就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：
- (一)租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
 - (二)裝修材料應合於建築技術規則之規定。
 - (三)不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
 - (四)租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- 十四、因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或

強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

十五、承租人使用租賃房地，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二) 承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部分出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- (三) 承租人未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。
- (四) 承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地，並得向承租人沒入所繳新台幣 ? 元（總價10%）之履約保證金。

十六、承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

十七、承租人於承租之場域內，不得使用主管機關認定有危害國家資通通訊安全之虞的資通訊產品(包含硬體、軟體及服務)；另各級學校校園全面禁菸及禁止販售菸品。

十八、承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

十九、租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

- (一) 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四) 承租人積欠租金達法定金額時。
- (五) 承租人違反本租約規定時。
- (六) 租賃房屋滅失時。

(七)承租人申請退租時。

二十、終止租約時，承租人應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。其由承租人修繕、增建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸國，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

二十一、承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付保證金中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

二十二、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

二十三、本租約應依法公證，公證費用由承租人負擔。

二十四、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

二十五、本租約一式 5 份，由承租人正本 1 份、出租機關正本 1 份、副本 3 份。

出租機關：國立臺南大學

法定代理人：校長：陳惠萍

住址：臺南市樹林街二段 33 號

電話：(06) 2133111#450

承租商號：

承租人：

統一編號：

住址：

電話：

中 華 民 國 113 年 月 日

附件 1 租賃房地標示

